



**Universiteit
Leiden**
The Netherlands

**Annotatie bij Gerechtshof Amsterdam, 18 juni 2024,
ECLI:NL:GHAMS:2024:1686**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Gerechtshof Amsterdam, 18 juni 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1686. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(10), 6-7. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4178003>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4178003>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

34

Verhuurder mag huur niet opzeggen om aan ander voor hogere prijs te verhuren

Gerechtshof Amsterdam
18 juni 2024, 200.317.230/01,
ECLI:NL:GHAMS:2024:1686
(mr. J.C. Toorman, mr. C.A.H.M. ten Dam,
mr. E. Loesberg)
Noot mr. Elout Korevaar

Belangenafweging. Huurprijs. Opzegging.

[BW art. 7:296]

Ahold huurt met ingang van 1 juli 1989 van de verhuurder een bedrijfsruimte waarin een AH-supermarkt wordt geëxploiteerd. De huurovereenkomst duurt voor onbepaalde tijd. De huurprijs bedraagt € 488.000 per jaar. De verhuurder heeft een marktpartij bereid gevonden om het gehuurde voor tien jaar te huren voor een huurprijs van € 775.000 per jaar, te vermeerderen met indexaties.

Bij brief van 10 juni 2021 heeft de verhuurder de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 juli 2022 op grond dat zijn belang bij beëindiging zwaarder weegt dan het belang van Ahold bij voortzetting. De verhuurder heeft Ahold in de gelegenheid gesteld om de door de marktpartij geboden huurprijs te evenaren. Ahold heeft dit voorstel niet aanvaard en voorgesteld dat de nadere huurprijs, ex artikel 7:303 BW, een hoger bedrag dan de huidige huur per jaar zal bedragen. De verhuurder heeft hiermee niet ingestemd.

Het hof oordeelt dat de wetgever, ook na de wetswijziging van 2003, beoogd heeft het systeem van 290-bedrijfsruimte en het daarin vervatte evenwicht tussen opzeggingsbescherming en huurprijsherziening tijdens de looptijd van de huurovereenkomst te handhaven. Hierdoor is opzegging niet mogelijk op de enkele grond dat verhuurder een verhoging van de huurprijs wil bewerkstelligen. Tegen dit arrest is cassatie ingesteld.

*[appellant 1],
wonende te [woonplaats 1],
[appellant 2],
wonende te [woonplaats 2],
[appellant 3],
wonende te [woonplaats 3], Nieuw-Zeeland,
[appellant 4],
wonende te [woonplaats 4],
[appellant 5],
wonende te [woonplaats 5],
appellanten,
advocaat: mr. J.A. Tuinman te Amsterdam
tegen
KONINKLIJKE AHOLD DELHAIZE N.V.,
gevestigd te Zaandam,
geïntimeerden,
advocaat: mr. S. van der Kamp te Amsterdam.*

1. Het verloop van het geding

Partijen worden hierna de Erven en Ahold genoemd.

De Erven zijn bij dagvaarding van 30 september 2022 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (hierna: de kantonrechter), van 1 juli 2022, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen de Erven als eisers en Ahold als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met een productie;
- memorie van antwoord met een productie.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 28 maart 2024 doen bepleiten, door hun voornoemde advocaten, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. De Erven hebben nog een productie in het geding gebracht.

Ten slotte is arrest gevraagd.

De Erven hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog hun (in hoger beroep gewijzigde) vordering zal toewijzen, met veroordeling van Ahold in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten en rente.

Ahold heeft geconcludeerd tot bekrachtiging, met veroordeling van de Erven in de kosten van het geding in hoger beroep.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.9 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

2.1. In oktober 1985 zijn de Erven door overlijden van hun moeder [naam moeder], eigenaar geworden van een bedrijfsruimte op de begane grond van het pand [adres] te [plaats] (hierna: de Bedrijfsruimte).

2.2. Op 10 juni 1989 zijn de Erven met Ahold een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot de Bedrijfsruimte tegen een huurprijs van NLG 245.000,- per jaar met de gebruikelijke indexeringsclausule voor een periode van 10 jaar (tot 1 juli 1999), met vier aanvullende optieperiodes van telkens 5 jaar tot 1 juli 2019, waarvan Ahold gebruik heeft gemaakt.

2.3. Ahold heeft de voorgaande huurder, een garagebedrijf, uitgekocht, de bodem gesaneerd voor een bedrag van NLG 833.226,- en de bedrijfsruimte verbouwd om het geschikt te maken voor supermarktgebruik, inclusief verbetering van de fundering voor een bedrag van NLG 1.294.480,-.

2.4. Na de eerste periode van 10 jaar is de huurprijs herzien naar aanleiding van een 7:303 BW procedure, die op 12 april 2001 is geëindigd in een vaststellingsovereenkomst. Volgens deze overeenkomst is de huurprijs met ingang van 1 juli 1999 verhoogd naar NLG 721.854,87. De huurprijs is - afgezien van de jaarlijkse indexeringen - voor het laatst aangepast in 2006.

2.5. Sinds 1 juli 2019 is sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen een huurprijs van laatstelijk afgerond € 488.000,- per jaar.

2.6. Partijen zijn sinds 2019 in overleg over verhoging van de huurprijs en het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Ahold heeft voorgesteld om de aanpassing van de huurprijs vast te stellen langs een procedure ex artikel 7:303 BW. De Erven hebben hiermee niet ingestemd.

2.7. De Erven hebben een andere marktpartij gevonden die bereid is een huurprijs van € 775.000,- per jaar te betalen en zijn met deze partij een voorwaardelijke huurovereenkomst aangegaan.

2.8. Bij brief van 10 juni 2021 hebben de Erven de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 juli 2022. Daarbij hebben de Erven Ahold in de gelegenheid gesteld om de genoemde huurprijs van € 775.000,- per jaar te matchen. Ahold heeft met de opzegging noch met dit voorstel ingestemd.

2.9. Op 11 november 2021 heeft Ahold voorgesteld de huurprijs vast te stellen op € 541.650,- per jaar. Bij e-mail van 1 december 2021 hebben de Erven dit voorstel afgewezen en een jaarlijkse huurprijs van € 750.000,- voorgesteld met een beding waarin wordt afgeweken van artikel 7:303 BW. Ahold heeft dat voorstel afgewezen.

3. Beoordeling

3.1. In deze zaak vorderen de Erven, kort weergegeven, beëindiging van de huurovereenkomst met Ahold en veroordeling van Ahold in de proceskosten. Daartoe hebben de Erven aangevoerd dat zij de huurovereenkomst hebben opgezegd en dat deze opzegging op grond van de belangenafweging als bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW tot beëindiging van de huurovereenkomst moet leiden. Subsidiair hebben de Erven gesteld dat een beroep van Ahold op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De kantonrechter heeft de vorderingen van Ahold afgewezen.

3.2. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling. De Erven stellen met de grieven dat hun belang om een hogere huurprijs te realiseren wel degelijk kan meewegen en dat dit samen met hun belang om vrij over het gehuurde te kunnen beschikken zwaarder weegt dan het belang van Ahold bij voortzetting van de huurovereenkomst. Zij beroepen zich voorts op het EVRM, voeren aan dat een duurovereenkomst opzegbaar moet zijn en stellen tot slot dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Ahold zich op huurbescherming beroept. Het hof zal hierna in kaart brengen wat de belangen over en weer zijn en vervolgens beoordelen of deze gelet op hetgeen met de grieven is aangevoerd en hetgeen Ahold daar tegenover heeft gesteld tot beëindiging van de huurovereenkomst kunnen leiden.

belang Erven

3.3. De Erven voeren aan dat hun belang bij beëindiging is gelegen in het verkrijgen van de vrije beschikking over hun eigendom zodat zij vervolgens een nieuwe huurovereenkomst kunnen aangaan met een derde die een aanmerkelijk hogere huurprijs wil betalen. Ook na verdere toelichting door de Erven kan het hof niet anders concluderen dan dat de Erven in feite slechts beogen een hogere (huur-)opbrengst te bereiken. Er is onvoldoende gebleken van andere redenen waarom zij

een andere partij dan Ahold als huurder willen hebben. Een relevant belang anders dan huurverhoging is ook overigens niet voldoende gesteld of gebleken. De Erven hebben wel gesteld dat zij het belangrijk vinden vrijelijk over hun eigendom te kunnen beschikken, maar uit hun stellingen volgt dat deze vrije beschikking zal inhouden dat zij het gehuurde onmiddellijk na beëindiging van de huurovereenkomst met Ahold aan een derde zullen verhuren die het gehuurde op dezelfde manier zal gaan exploiteren als Ahold en die ook overigens in hoge mate vergelijkbaar zal zijn met Ahold. Het belang om de vrijheid te hebben om dat te kunnen doen komt derhalve neer op het belang om een hogere huurprijs te realiseren.

3.4. Uit de toelichtingen van partijen ter zitting concludeert het hof dat de huurprijs die Ahold thans betaalt € 538.000,-- bedraagt (dit bedrag en de volgende bedragen zijn op hele duizenden euro's afgerond). De door de derde aangeboden huurprijs zou € 923.000,-- bedragen. Ahold heeft de Erven aangeboden de huurprijs te verhogen naar de door haar gestelde hoogte van de markthuurprijs, € 626.000,--. Ahold heeft voorts gemotiveerd gesteld dat de huurprijs na een herziening op de voet van artikel 7:303 € 614.000,-- zou bedragen. De Erven stellen dat dit bedrag € 571.000,-- is. Ahold heeft betwist dat de door een derde beweerdelijk aangeboden huurprijs € 923.000,-- bedraagt, onder meer met de stelling dat in dat bedrag een "invechtsom" is verrekend die in dit kader buiten beschouwing dient te blijven. De Erven hebben sedert 2006 afgezien van de mogelijkheid om een huurprijsherzieningsprocedure te volgen. Desgevraagd hebben zij toegelicht daarvan aanvankelijk weinig heil te verwachten. De laatste jaren lag dat wellicht anders, maar de Erven hebben er voor gekozen op beëindiging aan te sturen en daarin paste het voeren van een huurprijsherzieningsprocedure niet.

belang Ahold

3.5. Ahold voert als belang aan dat zij in geval van beëindiging van de huurovereenkomst de mogelijkheid tot exploitatie op deze goed renderende locatie verliest aan een concurrent. Zij verliest daarmee de op deze locatie te behalen omzet en winst. Slechts een beperkt deel van dat verlies zal kunnen worden gecompenseerd doordat klanten naar een andere Ahold-supermarkt zullen uitwijken in plaats van naar de winkel van de concurrent die de exploitatie in het gehuurde zal overne-

men. Ahold wijst er in dit verband nog op dat zij bij aanvang van de huurovereenkomst een bestemmingswijziging heeft bewerkstelligd waarvan de Erven ook profiteren en dat zij hoge kosten heeft moeten maken om de locatie, een voormalige autowerkplaats, geschikt te maken voor het huidige gebruik.

meewegen belang hogere (huur-)opbrengst

3.6. Partijen zijn het niet eens over de vraag of het belang om een hogere huurprijs te incasseren kan leiden tot beëindiging op grond van, kort gezegd, de belangenafweging. Ahold beroept zich op het systeem van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW (hierna: 290-bedrijfsruimte), waarin tegenover termijnbescherming de mogelijk bestaat om de huurprijs tussentijds aan te passen op de voet van artikel 7:303 BW. Voorts wijst zij op artikel 7:296 lid 4 BW, waaruit volgt dat een door de huurder te aanvaarden redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet uitsluitend mag zien op een huurverhoging. Ahold wijst ook op artikel 7A:1631 lid 2 sub c (oud Burgerlijk Wetboek) waarin tot de herziening van het huurrecht in 2003 werd bepaald dat een opzegging nietig is indien deze ertoe strekt om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen. Deze regel is niet teruggekeerd in de wettelijke regeling van 2003, maar de wetgever heeft volgens Ahold niet bedoeld deze regel af te schaffen. Ahold concludeert dat het belang van een verhuurder, als dat uitsluitend is gelegen in huurverhoging, niet kan meewegen in de belangenafweging.

3.7. De Erven stellen daartegenover dat deze regel met de wetswijziging in 2003 is vervallen. Zij stellen daartoe dat de wetsgeschiedenis weliswaar onduidelijk is, maar dat indien deze vanuit een breder perspectief wordt beschouwd, de door Ahold gestelde regel niet meer past binnen het systeem van 290-bedrijfsruimte. Er moet ruimte zijn voor beëindiging op grond van bedrijfseconomisch belang omdat anders de opzeggingsmogelijkheden voor verhuurders te veel worden beperkt. Dat de bepaling van artikel 7A:1631 lid 2 sub c BW niet is teruggekeerd past bij de veranderde opvattingen van de wetgever.

3.8. Het hof stelt het volgende voorop. In de wettelijke regeling voor 290-bedrijfsruimte bestaat tegenover opzeggingsbescherming voor de huurder de mogelijkheid voor de verhuurder om na enige tijd huurprijsherziening te vorderen op de voet van artikel 7:303 BW. Daarmee ontstaat een

evenwicht in de zin dat enerzijds de verhuurder gedurende langere tijd geen huurbeëindiging kan bewerkstelligen, maar anderzijds zo nodig huurprijsaanpassing kan bewerkstelligen door via de rechter huurprijsherziening naar het mogelijkerwijs inmiddels gestegen huurprijsniveau van vergelijkbare bedrijfsruimte te vorderen. De wetgever heeft in de wettelijke regeling uitdrukkelijk gekozen voor aanpassing aan het huurprijsniveau van lopende huurovereenkomsten van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, en niet voor aanpassing aan de marktwaarde in de zin van het prijsniveau waarvoor ten tijde van de huurprijsherziening nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten. In 1995 is een wetsvoorstel om alsnog te kiezen voor aanpassing naar marktwaarde niet door de wetgever aanvaard en in 2003 is in de herziene wettelijke regeling voor 290-bedrijfsruimte evenmin voor verandering in die richting gekozen.

3.9. Het is onduidelijk waarom artikel 7A:1631 lid 2 sub c BW niet is teruggekeerd in de wettelijke regeling van 2003. Het hof ziet geen aanwijzingen dat de wetgever daarmee beoogd heeft de mogelijkheid tot opzegging te verruimen tot gevallen waarin het belang van de huurder uitsluitend gelegen is in een huurverhoging. De regel van artikel 7:296 lid 4 sub c BW, die inhoudt dat een aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet mag strekken tot huurverhoging, is in de 290-regeling gehandhaafd en dat is met een dergelijke verruiming moeilijk te rijmen. Die handhaving wijst er eerder op dat de wetgever heeft beoogd dat opzegging gericht op huurverhoging ook vanaf 2003 niet tot beëindiging zou kunnen leiden. Immers, anders zou de regel van artikel 7:296 lid 4 sub c BW langs die weg eenvoudig kunnen worden omzeild.

3.10. Voor zover de Erven al terecht stellen dat het huurrecht voor 290-bedrijfsruimte in de afgelopen jaren is geliberaliseerd, overweegt het hof dat er onvoldoende aanwijzingen zijn in de wetgeschiedenis en in de jurisprudentie dat die liberalisering zich zou uitstrekken tot de mogelijkheid om in weerwil van voornoemd evenwicht de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen om een hogere huuropbrengst te bewerkstelligen. Voor zover de Erven in dit verband verwijzen naar jurisprudentie over dringend eigen gebruik, gaan zij er aan voorbij dat het in die gevallen steevast gaat om de mogelijkheid van verhuurder om het gehuurde ingrijpend aan te passen om zo-

doende een beter rendement te realiseren. In een geval als het onderhavige beoogt de verhuurder slechts verhuur van dezelfde ruimte aan een vergelijkbare huurder tegen een hogere huurprijs.

3.11. Het hof leidt uit een en ander af dat de wetgever beoogd heeft ook na de wetswijziging van 2003 het systeem van 290-bedrijfsruimte en het daarin vervatte evenwicht tussen opzeggingsbescherming en huurprijsherziening tijdens de looptijd van de huurovereenkomst te handhaven. Dat de wetgever dit evenwicht heeft willen doorbreken door een beëindiging mogelijk te maken voor het geval een derde bereid is een hogere (markt-)huurprijs te betalen acht het hof niet aanmerkelijk. De keuze in de wettelijke regeling voor huurprijsaanpassing naar het niveau van vergelijkbare huurovereenkomsten ter plaatse is na de invoering kennelijk bewust gehandhaafd, ook na een wetsvoorstel uit 1995 tot invoering van huurprijsaanpassing naar de marktwaarde. Tegen die achtergrond concludeert het hof dat bij de belangenafweging ex artikel 7:296 lid 3 BW het enkele belang van het verkrijgen van een hogere huurprijs niet tot beëindiging van de huurovereenkomst kan leiden omdat de wet voorziet in een regeling tot huurprijsaanpassing.

belangenafweging

3.12. Op grond van het hiervoor overwogene is het uitgangspunt dat het belang van de Erven om de huurprijs te kunnen verhogen niet voldoende is om tot beëindiging van de huurovereenkomst te leiden.

Het hof voegt daaraan in deze zaak nog toe dat het belang van de Erven ook om andere redenen niet tot beëindiging van de huurovereenkomst zou kunnen leiden.

Het staat allereerst niet vast tot welk resultaat een huurprijsherzieningsprocedure zou leiden, zodat ook niet vaststaat dat het verschil met een door huurprijsherziening te realiseren huuropbrengst zo groot zal zijn als de Erven stellen.

Echter, ook als veronderstellenderwijs wordt aangenomen dat het verschil zo groot zou zijn als door de Erven is gesteld, dan weegt die stijging, hoewel substantieel, onvoldoende op tegen het belang van Ahold om de exploitatie van het gehuurde voort te zetten en niet haar volledige bedrijfsresultaat op deze locatie blijvend te verliezen. Daarbij weegt mee dat Ahold de Erven al een aanmerkelijk hogere huurprijs heeft aangeboden en ook bereid is voortvarend mee te werken aan

een huurprijsherzieningsprocedure. Relevant is ook dat de Erven er tot nu toe van hebben afgezien om een huurprijsherzieningsprocedure te voeren, terwijl hen die mogelijkheid al geruime tijd ten dienste staat en zij daarmee al eerder een stijging van de huuropbrengst hadden kunnen realiseren.

Dat een deel van de Erven, zoals zij nog stellen, voor hun inkomsten afhankelijk zijn van de huuropbrengsten van het gehuurde (en van de opbrengsten van de overige panden van de Erven in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt) doet aan het voorgaande onvoldoende af. De Erven incasseren een substantiële huurprijs, beschikken over meer vastgoed dat opbrengsten genereert en hebben niet aangevoerd in financiële nood te verkeren.

Ook hetgeen de Erven overigens nog hebben gesteld, onder meer ten aanzien van de duur van de overeenkomst en de hoedanigheid van de Erven tegenover die van Ahold, brengt het hof niet tot een ander conclusie.

EVRM

3.13. Het beroep van de Erven op het EVRM leidt niet tot een ander oordeel. Het hof volgt de kantonrechter in haar overweging dat van een buitenproportionele disbalans tussen de huurprijs en de marktwaarde niet is gebleken. De wet voorziet niet alleen in opzeggingsbescherming maar ook in een regeling tot huurprijsverhoging die ook in dit geval aan de Erven ten dienste staat. Bij het aangaan van de huurovereenkomst met Ahold hadden de Erven zich bovendien bewust moeten zijn van de hier in het geding zijnde wettelijke beperkingen.

Opzegbaarheid duurovereenkomsten

3.14. Het beroep van de Erven op de opzegbaarheid van duurovereenkomsten leidt evenmin tot een andere conclusie, nu de wettelijke regeling voor 290-bedrijfsruimte voorziet in de mogelijkheid van opzegging doch ook in de daaraan gekoppelde voorwaarden die in dit geval leiden tot een afwijzing van de vordering van de Erven tot beëindiging.

naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar

3.15. Op dezelfde gronden die tot bovenstaand oordeel hebben geleid oordeelt het hof, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval,

dat het beroep van Ahold op huurbescherming niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Conclusie

3.16. De grieven stuiten op dit oordeel af. Het vonnis zal worden bekrachtigd. De Erven zullen als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding.

4. Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep; veroordeelt de Erven in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van Ahold begroot op € 783,- aan verschotten en € 2.428,- voor salaris.

NOOT

De uitspraak is om velerlei redenen interessant. In de eerste plaats is een verschil tussen de 303-huurprijs en de marktprijs van ruim drie miljoen euro in tien jaar voor iedere verhuurder aantrekkelijk. In de tweede plaats leest het hof in het systeem van de wet iets dat niet rechtstreeks uit de parlementaire geschiedenis volgt. Daarnaast beroept verhuurder zich ook op het EVRM en de onaanvaardbaarheid van het beroep door huurder op huurbescherming. Laatstgenoemde punten laat ik omwille van de beschikbare ruimte rusten.

Genoemd prijsverschil van drie miljoen euro is een in aanmerking te nemen belang. Dit bedrag lijkt vergelijkbaar met de premie die een supermarkt bereid is voor een nieuwe locatie te betalen. Dat de premie dus eenmalig is, zoals Ahold stelt, is mijns inziens niet relevant. Waar bij opzegging wegens dringend eigen gebruik aanvaard is dat een behoorlijke rendementsverbetering kan bijdragen aan het oordeel dat sprake is van dringend eigen gebruik (HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:494, *JHV 2022/19 (Singh/Centre Hotel IV)*), valt niet in te zien waarom dit bij de belangenafweging geen rol mag spelen. Mijns inziens ten onrechte overweegt het hof in rechts-overweging 3.10 dat het 'stevast gaat om de mogelijkheid van verhuurder om het gehuurde ingrijpend aan te passen om zodoende een beter rendement te realiseren'. Een rendementsverbetering kan ook worden behaald door een nieuwe

huurder voor het gehuurde te werven. Vast staat dat Ahold substantieel, meer dan enkele malen de aanvangshuurprijs per jaar, heeft betaald om de fundering van het gehuurde te verbeteren, de grond te saneren en de bestemming te wijzigen. De vraag is of een dergelijke investering na meer dan 35 jaar nog een in aanmerking te nemen belang is, nu het wettelijk uitgangspunt is dat huurder binnen de wettelijke contractduur van tweemaal vijf jaar geacht wordt gedane investeringen af te schrijven (vgl. *Kamerstukken II* 1966/67, 8875, nr. 3, p. 8 (MvT)).

Bij invoering van het nieuwe huurrecht heeft de minister opgemerkt dat 'de voorgestelde regeling geen ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het huidige recht brengt' (*Kamerstukken II* 1999/2000, 26932, nr. 3, p. 1). Met onder andere dit argument stelde Toko Mitra dat opzegging van de huur wegens dringend eigen gebruik niet mogelijk was binnen drie jaar na een eigenaarswisseling. Als bekend beslist de Hoge Raad anders (HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758). De redenering die het hof in rechtsoverweging 3.8 toepast ten aanzien van de keuze van de wetgever voor een nadere huurprijs, in plaats van markthuur, overtuigt niet. Dat gekozen is voor een huurprijsdempend systeem bij herziening, door te refereren aan de gemiddelde huurprijzen in het tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan het instellen van de vordering, zegt niets over de mogelijkheden tot opzegging van de huur. Waarom moet verhuurder genoeg nemen met drie miljoen euro minder huur? De redenering die het hof in rechtsoverweging 3.9 toepast ten aanzien van het onredelijke aanbod uitsluitend de huurprijs betreffende overtuigt niet zonder meer. In de parlementaire geschiedenis is ten aanzien van het geschrapte art. 1631 lid 2 onder c overwogen: '[deze] grond past niet meer in het thans voorgestelde stelsel, waar huurprijsvaststelling en opzeggingsbescherming gescheiden worden geregeld en reeds uit artikel 296 lid 4 onder c voortvloeit dat de enkele wens de huurprijs te verhogen geen toewijzing van de daar bedoelde vordering rechtvaardigt' (*Kamerstukken II* 1999/2000, 26932, nr. 3, p. 6 (MvT)). Uit dit citaat volgt niet zonder meer dat het (enige) belang van de verhuurder om te komen tot een hogere huurprijs in het geheel geen grond voor beëindiging vormt. Het citaat maakt slechts duidelijk dat opzegging op grond van art. 296 lid 4 onder c om die reden niet mogelijk is.

Wellicht was de uitkomst anders geweest indien de verhuurder naast de huurprijs tevens voorgesteld had om de huurovereenkomst uit 1989 te moderniseren naar de laatste versie van het ROZ-model. Dan was de nadruk op de prijs meer naar de achtergrond verdwenen. Nu was dit de enige bron van geschil, wat het hof noopte tot een interpretatie van de parlementaire geschiedenis die niet aanstonds evident is.

Als het arrest in cassatie stand houdt kan dit grote gevolgen hebben voor verhuurders die louter om redenen van rendement de huur willen beëindigen.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e druk), par. 10.8.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

35

290-huurovereenkomst niet uitvoerbaar bij voorraad beëindigd met beperkte tegemoetkoming kosten onder voorwaarden

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
13 augustus 2024, 200.331.857,
ECLI:NL:GHARL:2024:5139
(mr. O.E. Mulder, mr. A.E. Hillen,
mr. A. Elgersma)
Noot mr. Elout Korevaar

Dringend eigen gebruik. Tegemoetkoming verhuiskosten. Uitvoerbaar bij voorraad.

[BW art. 7:296, 7:297]

Lidl is eigenaar van het winkelcentrum waarin Aldi bedrijfsruimte huurt. Aldi huurt sinds 1997 de bedrijfsruimte. Naast het gehuurde ligt een Lidl. De gemeente wil het centrumgebied versterken door onder andere sloop van een winkel die Formido exploiteert en sloop van het door Aldi gehuurde. Na herontwikkeling is (slechts) ruimte voor een nieuwe Lidl. Lidl heeft de huur opgezegd op grond van dringend eigen gebruik en op grond van de belangenafweging. De kantonrechter en het hof oordelen dat het belang van Lidl bij beëin-